



Nombre de membres :

- au Conseil Municipal : 23
- en exercice : 23
- qui ont pris part à la délibération : 21

Date de la convocation :

Le 07 décembre 2016

108/2016

Objet :

Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Extrait du registre des délibérations

du Conseil Municipal de Pierres

Séance du 13 décembre 2016

L'an deux mille seize, le treize décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de PIERRES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MORIN Daniel, Maire.

Liste « Vivre à PIERRES » :

Daniel MORIN, Patrick TESTE, Anne-Marie GALLAS, Carine ROUX, Jean-Marc BODESCOT, Michèle CHÉRAMY, Michel CRETON, Maryline RENARD, Philippe BUTEAU, Frédérique MARTIN, Caroline RÉMONT, Christophe PETIT, Clotilde PERCHERON, Nicolas LESOUDIER

Liste « Agir ensemble pour PIERRES » :

Hélène CAYUELA, Christophe BIGNAUT, Gérard CRASSIN

Absents excusés :

Jean-Louis GALA, pouvoir donné à Patrick TESTE
Richard GAILLARD, pouvoir donné à Daniel MORIN
Sophie MAROUFI, pouvoir donné à Carine ROUX
Martine DORÉ, pouvoir donnée à Anne-Marie GALLAS
Anne-Laure CUSSONNEAU.

Absents :

Christophe PETIOT.

Frédérique MARTIN est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Vu le nouveau code de l'urbanisme, ses articles L. 103-2 à 6, L.132-10 à 13, L. 151-1 à 2 et 11 à 48, L.152-1 à 9, L. 153-1 à 47 et R 123-15 à R 123-25 ;

Vu l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme »,

Vu la délibération en date du 27 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Pierres,

Après l'établissement d'un diagnostic territorial de la commune, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été soumises au débat en séance du conseil municipal.

Les points qui ont été particulièrement objets de débat ont été :

- l'objectif de croissance dans les 10 prochaines années
- les perspectives d'urbanisation nouvelles
- les liaisons entre les différentes zones, notamment entre la vallée et le plateau.

Le débat a été soutenu, commencé à 20 h 15 il s'est terminé une heure et trente minutes plus tard.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité prend acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
Daniel MORIN



Département d'Eure-et-Loir, commune de

Pierres

Plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration la révision du Plu le 27 janvier 2015
Projet de Plu arrêté le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
arrétant le plan local
d'urbanisme de la
commune de
Pierres

Le maire,
Daniel Morin

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

14 décembre 2016

Phase :

projet

Pièce n° :

2a

Mairie de Pierres, place Jean-Moulin (28130)
tél : 02 37 27 66 50 / courriel : mairie@mairie-pierres.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Orientation générale 1 – Doter Pierres d'un projet urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
1a – Mettre en place un scénario adapté au pôle structurant qu'est la commune	<ul style="list-style-type: none"> • croître de 0,75 % par an pour atteindre environ 3 080 habitants dans les dix prochaines années (2 840 en 2013) ; • construire de nouveaux logements en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches des équipements collectifs ; • atteindre un taux de logement social de 14 % par la construction de 40 logements sociaux dans les dix ans soit environ 4 par an ; • procéder au renouvellement urbain de certaines parcelles dans le bourg ancien.
1b – Planifier la croissance de la commune sous forme d'un développement modéré	<ul style="list-style-type: none"> • poursuivre l'urbanisation sur le plateau sous forme de greffes de quartier • poursuivre le renouvellement urbain dans le bourg, • prévoir une croissance démographique sous forme d'extensions modérées permettant une croissance équilibrée avec une diversité de logements, des équipements suffisants et un développement de l'emploi local ; • assurer la protection des espaces naturels et du caractère rural de Pierres, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage ; • améliorer les déplacements et renforcer les liaisons entre les pôles de la commune ; • prendre en compte les risques d'inondation de l'Eure
1c – Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation : consommation d'espace et objectifs de modération chiffrés	<p>Bilan de la situation actuelle :</p> <p>Le plan local d'urbanisme de 2007 prévoit notamment 26 hectares de zone à urbaniser (AU2). Des différents emplacements réservés du même plan local d'urbanisme, un emplacement réservé totalisant 1,60 hectare est destiné à des équipements collectifs et consommera de la terre agricole.</p> <p>Le diagnostic montre que les espaces consommés de 2000 à 2013 ont été de 10,26 hectares de terre agricole pour l'habitat et de 6,07 hectares pour l'activité économique, toujours de terre agricole.</p> <p>Le diagnostic montre que dans ce même laps de temps quelque 230 logements ainsi que 20 locaux commerciaux ont été construits.</p>

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
	<p data-bbox="608 210 1342 277">Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :</p> <ul data-bbox="608 286 1418 685" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="608 286 1418 461">• La consommation de terre agricole sera limitée à une douzaine d'hectares pour l'extension du tissu bâti et à 5,5 hectares pour l'activité économique (zone d'activités des Terrasses) divisant ainsi par deux les prévisions du plan local d'urbanisme de 2007. <li data-bbox="608 470 1418 573">• Le plan local d'urbanisme prévoit la suppression d'au moins 1,6 hectare d'emplacements réservés consommant terres agricole. □ <li data-bbox="608 582 1418 685">• La densité de construction des terrains, aujourd'hui vierges, qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot à savoir une vingtaine de logements à l'hectare.

Orientation générale 2 – Équilibrer l'aménagement urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<p>2a – Conforter le centre ancien</p>	<p>Renouvellement du tissu urbain constitué : le centre doit pouvoir évoluer et se densifier, notamment dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des commerces.</p> <p>Le renouvellement urbain prendra différentes formes selon les secteurs : rénovation urbaine ou réhabilitation dans le centre bourg, et dans les secteurs pavillonnaires, densification du tissu après division parcellaire, comblement des dents creuses par la construction de logements individuels ou intermédiaires, constructions de terrains encore libres dans le respect des formes urbaines et de la capacité des réseaux. Une ou des orientations d'aménagement et de programmation pourront préciser les principes attendus.</p>
	<p>La forme urbaine traditionnelle du « village-rue » sera préservée : maintien d'une densité bâtie élevée, respect des gabarits existants (R+1+C ou R+2), implantation préférentielle à l'alignement...</p>
<p>2b – Maîtriser les extensions</p>	<p>L'urbanisation des secteurs voisins du centre situés entre RD 983 et coteau boisé, est projetée, à l'exception de secteurs trop proches du coteau, donc situés dans des zones d'ombre. Cette extension du tissu urbain permettra d'accueillir de nouveaux logements en centre bourg.</p>
	<p>Pour répondre aux besoins en logement et en emploi, des secteurs seront ouverts à l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant en bordure du plateau agricole, la ville située dans la vallée de l'Eure présentant des capacités d'évolution limitée, car soumise au risque d'inondation. L'urbanisation du plateau agricole sera mesurée pour limiter la consommation d'espaces agricoles.</p>
	<p>Permettre l'extension de la zone d'activités économiques Les Terrasses pour quelque 5 hectares, afin de diversifier l'emploi et de le rapprocher des secteurs résidentiels pour limiter les trajets domicile-travail</p> <p>Préserver les hameaux dans leurs limites actuelles Sauny et Rocfoin conservent leurs limites actuelles, la densification ultérieure du tissu bâti est conditionnée par l'amélioration des conditions d'alimentation en eau potable. À Bois Richeux, priorité est donnée à l'activité agricole tout en permettant l'évolution des bâtiments existants non liés à l'activité agricole.</p>

Orientation générale 3 – Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons entre les pôles de la commune

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
3a – Renforcement des liaisons entre la vallée et le plateau, entre les différents secteurs de la commune	<p>Le coteau boisé coupe la ville entre le centre ancien établi dans la vallée et extensions urbaines développées sur le plateau.</p> <p>Il est projeté de créer de nouvelles voies automobiles accompagnées ou non de circulations douces pour améliorer les liaisons : centre bourg – supermarché, hameaux – bourg et vallée – plateau.</p>
3b – Développer les circulations douces pour accorder aux piétons et aux vélos une place plus importante dans les déplacements	<p>le développement des circulations douces s'appuie principalement sur le réseau de sentes existantes et des aménagements de voirie pour favoriser et sécuriser le déplacement des piétons et des cycles. En priorité, il faut améliorer les liaisons douces entre équipements collectifs et pôles urbains : gare de Maintenon, arrêts de transport en commun, centre bourg, équipements collectifs et scolaires, ainsi que vers les communes limitrophes ou la vallée de l'Eure, la ZAE intercommunale du Clos de Marolles</p>
	<p>Préserver les chemins ruraux et les chemins d'exploitation agricole afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et de permettre des circuits de promenade</p>
	<p>Mettre en valeur les sentes dans le bourg</p>

Orientation générale 4 – Poursuivre le développement économique

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
4a – Intégrer l'activité économique	On favorisera la diversité des activités économiques en préservant le potentiel qu'offre le développement de la zone d'activités du Clos de Marolles en offrant un environnement favorable à l'implantation de nouvelles entreprises et au développement des entreprises existantes.
4b – Protéger commerces et services de proximité	Le tissu commercial existant est fragile. Le renforcement du pôle de vie du centre bourg à travers l'offre en services collectifs, l'encouragement à l'implantation de commerces de proximité et d'activités compatibles avec le tissu résidentiel, l'accroissement de la population et enfin l'amélioration des liaisons entre quartiers participeront à la poursuite du développement économique et assureront un équilibre entre le centre et la périphérie
4c – Soutenir l'activité agricole	La pérennité de l'activité agricole, en limitant les surfaces urbanisées, est aussi un enjeu majeur du dynamisme économique local ; le soutien à l'agriculture passe par la préservation des sites d'exploitation agricole et en rendant possible la diversification de l'activité agricole.
4d – Les communications numériques	Le plan local d'urbanisme permet l'accélération du raccordement des activités et des logements à la fibre optique
4e – Préserver la ressource économique des boisements	Pour préserver sa fonction économique et de ressource d'énergie durable ne pas entraver la gestion sylvicole ni réduire la ressource bois.

Orientation générale 5 - Assurer mixité et cohésion sociales

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
5a – Créer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande	Atteindre un taux de logements sociaux approchant les 14%
	Assurer une offre de logements diversifiée : mixité des logements, diversité du parc afin de pouvoir répondre à la demande de tous par la production de logements de petite et moyenne tailles accessibles aux jeunes ménages comme aux personnes âgées, par l'augmentation de la part de logements locatifs, par le développement de l'accession à la propriété : une ou des orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser permettra de préciser ces principes.
5b – Assurer une offre suffisante en matière d'équipements collectifs	Anticiper les besoins en matière d'équipements collectifs tels que les équipements à vocation socioculturelle et sportive

Orientation générale 6 – Préserver les milieux, les paysages et l’environnement

Objectifs	Déclinaisons de l’objectif
<p>6a – Préserver les espaces naturels, la qualité des paysages</p>	<p>En plus de sites naturels intéressants, Pierres recèle un site d’intérêt communautaire (directive habitat), ou zone natura 2000, la <i>vallée de l’Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents</i> (FR2400552). Le plan local d’urbanisme intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la protection des espaces naturels remarquables et de leur biodiversité, • Le mitage de ces espaces naturels sera empêché et une attention particulière sera portée aux autres sites de qualité remarquable tels que les zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), les lisières de la plupart des boisements, • des transitions entre espaces urbains et naturels seront préservées ou aménagées. <p>Le plan local d’urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserve les vues panoramiques ou belvédères du coteau vers la vallée de l’Eure et vers Maintenon en dégagant des cônes de vues où la hauteur du bâti sera limitée ; • maîtrise la qualité paysagère des franges urbaines en ménageant à certains endroits des effets de transition douce entre les espaces naturels – coteaux, plateaux ou vallée – et l’urbanisation, • assure l’insertion paysagère des secteurs à urbaniser en bordure du plateau • protège ou identifie, selon les cas, les éléments ponctuels marquant le paysage : arbres isolés, mails plantés, haies, bosquets, mares de Bois-Richeux etc.
<p>6b – Préserver les paysages bâtis</p>	<p>Au même titre que pour les paysages naturels, on veillera à protéger la qualité des paysages bâtis notamment en préservant certains cœurs d’îlot verts en particulier dans la vallée.</p> <p>Le cœur de Pierres s’est constitué sous forme d’un village rue. Il présente une forme urbaine traditionnelle, avec des gabarits et implantations particuliers (alignement sur la voie). Le règlement écrit permet de respecter les caractéristiques architecturales et d’organisation de ce tissu urbain ancien : implantation du bâti, forme du parcellaire, hauteur des constructions, forme de toiture, dimension des ouvertures, ainsi que l’aspect des façades et des clôtures.</p>

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
	<p>Des éléments tels que</p> <ul style="list-style-type: none"> • le lavoir de la Fontaine, • l'église Saints-Gervais-et-Protais, • la ferme médiévale de Bois-Richeux, • le bâtiment de maître de l'ancienne chocolaterie, • certains murs de clôture, • certains boisements ou certains arbres remarquables (l'arbre à six troncs face au nouveau cimetière par exemple)... <p>font l'objet de repérage au titre de la loi paysage.</p> <p>Le plan local d'urbanisme encourage la qualité de l'architecture par le règlement et le cahier de recommandations architecturales (types de matériau, couleurs des murs, nature des clôtures, des toitures et des menuiseries, proportion des ouvertures, modénatures des façades, volume des modifications et surélévations...).</p>

Orientation générale 7 – Assurer la gestion des risques naturels et industriels

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
7a – Gestion des risques naturels : l'inondation	<p>L'évolution du tissu urbain sera maîtrisée dans les zones soumises à des risques d'inondation en fonction de l'aléa (fort / moyen / faible) défini par le plan de prévention des risques d'inondation. On peut envisager l'aménagement d'espaces publics tels que des parcs plantés ou des équipements sportifs de plein air dans ces zones.</p>
	<p>On limitera l'imperméabilisation du plateau agricole, pour maintenir des zones d'infiltration et ainsi participer à la lutte contre les inondations et à la diminution des rejets dans les réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>La commune encourage l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.</p>
7b – Maîtrise des risques industriels	<p>Pour éviter d'augmenter l'exposition aux risques industriels, le plan local d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • interdit des activités nuisantes ou dangereuses dans les quartiers d'habitat, • assure la gestion des déchets : le règlement écrit rappelle la nécessité de réaliser des locaux nécessaires au stockage des bacs d'ordures ménagères dans les logements collectifs neufs pour éviter l'encombrement des trottoirs par les containers, • ménage des zones de transition entre les secteurs résidentiels et les zones d'activités économiques.
